

## Een Vereniging van Eigenaren: hoe, wat en waar?

Een kleine juridische inleiding. Om een appartementencomplex te verkopen, wordt het juridisch opgesplitst in kleinere stukken, aparte appartementsrechten. Deze splitsing verwerkt de notaris in een splitsingsakte. Zo kunnen de appartementen los van elkaar verkocht worden. Volgens de wet moet er bij iedere splitsing ook een VvE opgericht worden. De vereniging wordt bij verkoop van de appartementen gevuld met leden; elke nieuwe eigenaar wordt automatisch lid. En nee, tussentijds opzeggen kan dus niet. Pas als je je huis verkoopt, stopt het lidmaatschap.

Zover een klein stukje achtergrond. Voor Linck is er dus ook een VvE. Twee om precies te zijn. Een hoofd VvE met daarin de commerciële ruimten (de horeca en de workspaces) en alle appartementen als geheel. Daarnaast is er nog een 'gewone' VvE waarin alle appartementen zijn gesplitst.

De VvE is verantwoordelijk voor het behartigen van het gezamenlijke belang van alle eigenaren, het onderhoud en beheer van het appartementencomplex én het groen in de tuinpockets en zorgt er ook voor dat er genoeg financiële middelen zijn voor groot onderhoud. Daarnaast zorgt de VvE voor verzekeringen van het gebouw.

Samenvattend, de VvE zorgt voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Je deelt een pand, je moet er dus ook samen voor zorgen.

## Waarom is gekozen voor Schep Vastgoedmanagers?

Je krijgt de sleutel en je bent vooral druk met de inrichting van je eigen huis. Logisch. Om jullie te ontlasten en een stukje op weg te helpen, hebben we

Schep Vastgoedmanagers ingeschakeld. Een stukje begeleiding en ontzorgen dus.

Wij hebben vaker met Schep Vastgoedmanagers samengewerkt en het is gewoon een goede en betrouwbare partij.

Zitten jullie er voor altijd aan vast? Nope! Het is absoluut geen moetje en denken jullie, dit gaan we na het eerste volledige (boek)jaar zelf doen of we gaan in zee met een andere partij, tuurlijk, dan kan dat! Jullie zitten nergens aan vast.

## Statuten

Koop je een woning in Linck, dan ontvang je onder andere de volgende drie documenten: de hoofd- en ondersplitsingsakte en het modelreglement van splitsing in appartementsrechten 2017. In deze laatste bijlage vind je de regels met betrekking tot de Vereniging van Eigenaren. In de oprichtingsakte worden hierop nog enkele wijzigingen en/of aanvullingen op gegeven. Deze documenten tezamen vormen de statuten en hierin worden de regels van vereniging van eigenaars omschreven, waaronder:

- Gebruik van het gemeenschappelijk eigendom
- Aandeel in het gemeenschappelijk eigendom
- Het onderhoud
- Het beheer
- De naam en het doel van de vereniging
- Lidmaatschap
- Bestuur
- Algemene Vergaderingen en financiën

Naast deze stukken zou je als vereniging ervoor kunnen kiezen om ook een huishoudelijk reglement op te stellen. Je maakt dan samen meer afspraken over het gebruik van het gemeenschappelijk eigendom

## Hoe is een VvE georganiseerd?

Als we het hebben over de organisatie van een VvE, zijn twee termen belangrijk: de algemene ledenvergadering en het bestuur.

### Algemene Ledenvergadering (ALV)

De algemene ledenvergadering is zowel de bijeenkomst als de naam voor de mensen die onderdeel uitmaken van de VvE. Kortom, jullie zijn de ALV. De vergadering is de periodieke bijeenkomst waar de leden alle lopende zaken over de VvE bespreken. Denk aan jaarrekeningen, onderhoud aan het pand, etc.

De VvE-vergadering is ook hoe we het juridisch orgaan noemen die de touwtjes van de VvE in handen heeft. Zo is vastgesteld dat 'de vergadering' alle besluiten rondom het gebouw mag nemen. Dit gebeurt allemaal volgens een stemming onder de leden. Een meerderheid van stemmen is nodig voor het nemen van besluiten.

### Het bestuur

De VvE wordt geleid door een bestuur. Dit kan één iemand zijn, of uit meerdere mensen bestaan. Deze worden gekozen door de algemene ledenvergadering. Meestal is het bestuur gevormd door een oneven aantal mensen. Wij raden aan een voorzitter, secretaris en penningmeester te benoemen.

Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en treedt pas af wanneer zij ontslagen worden door de leden, of ontslag nemen.

Er zijn geen duidelijke taakomschrijvingen voor de functies binnen de VvE. Over het algemeen zie je dat de voorzitter de bestuursvergaderingen leidt en de agenda van de VvE vergadering in de gaten houdt. De penningmeester is verantwoordelijk voor de kas en de secretaris communiceert over de handelingen van het bestuur naar de vergadering en eventuele andere belanghebbenden.

Alle bestuurders zijn echter bevoegd om alle werkzaamheden uit te voeren, en zijn ook verantwoordelijk voor hoe deze uitgevoerd worden.

### Taken en bevoegdheden van het bestuur

Alle Linck'ers zijn lid van de vereniging en bij een vereniging hoort een bestuur. Bij een bestuur horen verschillende taken en bevoegdheden. Hierbij een overzicht van de taken:

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.
2. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging.
4. Het bestuur verzorgt de benodigde verzekeringen.
5. Het bestuur brengt in jaarvergadering zijn jaarverslag uit en doet, onder overlegging van de exploitatierekening en de overige nodige bescheiden, rekening en verantwoording van zijn in het afgelopen boekjaar gevoerd bestuur.
6. Het bestuur is verplicht aan de kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden der vereniging te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.
7. De bestuurder of indien het bestuur uit meerdere personen bestaat, de voorzitter van het bestuur, leidt de vergaderingen.
8. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden door de secretaris of een door de voorzitter
9. Aangewezen lid der vereniging notulen gehouden.
10. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,-). Het Bestuur behoeft

geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

## **Van wanneer tot wanneer lopen de machtigingen?**

De machtigingen gaan in op het moment dat de ledenvergadering hiertoe besluit. En lopen door tot het moment dat deze door de ledenvergadering weer worden ingetrokken.

## **De bankrekening van de VvE**

Deze komt op naam van Vereniging van Eigenaren Linck in de Binck.

## **De bevoegdheden en volmacht van Schep Vastgoedmanagers**

De bevoegdheden van Schep Vastgoedmanagers zijn beperkt, en uitsluitend bedoeld om in opdracht van de VvE én in overleg met het bestuur de haar opgedragen beheertaken voor de VvE te kunnen uitvoeren. Niks meer en niks minder.

De volmacht voor Schep Vastgoedmanagers is beperkt tot die zaken die nodig zijn om de administratie voor de VvE te kunnen uitvoeren. Dit betekent een machtiging voor het inlezen van bankafschriften in de administratie, het incasseren van de voorschotbijdragen van de leden en het klaarzetten van betalingen voor de VvE.